

**Referat fra dialogmøde 2024**  
**mellem Boligorganisationen Almenbo, afdeling Carlshøj B**

Deltagere fra Almenbo / Carlshøj B: medlem af organisationsbestyrelsen Bodil Madsen, direktør Claus Sieben Hansen, afdelingsleder Helle Juul og økonomichef Rikke Daugstrup.

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune: Steen Bille, Birgitte Wikstrøm og Bente Jensen (referent).

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2023

*Varmecentralen*

Varmecentralens CVR-nummer er nedlagt, og afdelingen overvejer, om bygningen kan anvendes til andet formål. Afdelingen mangler et bestyrelseslokale og en mulighed kunne være at bruge det eksisterende ejendomskontor til dette formål og så indrette et nyt tidssvarende ejendomskontor i varmecentralen. Fjernvarmeledningen igennem varmecentralen bygningen bibeholdes, og Vestforbrændings central i bygningen giver lidt udfordringer ift. indretningen, så der skal tænkes kreativt. Bestyrelseslokalet kan alternativt ligge i kælderen. Det ledige rum står helt råt og vil være dyrt at sætte i stand.

*El-forstærkning*

Forslaget om el-forstærkning er vedtaget af afdelingsmødet og udgiften på 10,9 mio. kr. finansieres af afdelingens henlæggelser. Projektet udvider el-kapaciteten i ejendommen.

*Veje i området – placering af skel*

Der er stort pres på parkeringspladserne i området pga. byggeprojekter andre steder. Carlshøj B efterspørger fortsat at få skellet afsat efter kommunens optagelse af Lyngvej og Poppelhegnet som offentlig vej, så det bliver muligt at indføre parkeringskontrol på arealer tilhørende afdelingen.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

*Procedure ved tilmelding på afdelingens adresser*

Kommunens procedure om tilmelding af personer på adresser, hvor der i forvejen bor nogen, blev drøftet ift. indhentelse af fremlejekontrakter og kontakt til Almenbo. Kommunen gennemgår sin sagsgang.

*Renoveringsprojekter*

Gavlisoleringsprojektet er næsten færdigt - kun blok 11 mangler. Afdelingsmødet har godkendt, at der bliver sat solceller op på et af husene. Kommunen yder tilskud til prøveblokken. Som det næste skal vandstik udskiftes, og på et tidspunkt skal der opsættes sikringsdøre i alle opgange og udskiftes garageporte. Der mangler også at blive udskiftet ca. 1/3 af badeværelserne i højhuset, og afdelingen skal have nye vaskemaskiner i vaskekældre. Alle projekter finansieres af afdelingens henlæggelser.

#### *Storskrald*

Der er etableret en midlertidig plads til storskrald ved varmecentralen, og der er indgået aftale med forsyningen om afhentning af affaldet. Ordningen fungerer ikke, og det skal afklares, om afdelingen fremover skal have egen storskraldsordning.

#### *Adgang til letbanen*

Beboerne i området skal krydse gennem DTU for at komme over til letbanen. Afdelingen vil kontakte DTU ift. etablering af en bedre stiforbindelse.

#### *Tilsynssager*

Kommunen orienterede om henvendelser til Tilsynet med de almene boligorganisationer i Lyngby-Taarbæk Kommune.

### 3. Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet i afdelingen er velfungerende. Afdelingsbestyrelsen kunne godt bruge nye og yngre kræfter, men der er ikke den store interesse blandt beboerne for at deltage i bestyrelsesarbejdet. Opbakningen til det årlige loppemarked var god, og nu det eneste arrangement, afdelingen holder.

Et af de emner, som tilbagevendende bliver drøftet på afdelingsmøderne, er husdyrhold, selv om et stort flertal er imod at tillade husdyr.

Stemningen på afdelingsmøderne er bedre, end den har været tidligere, men der er fortsat en lidt hård tone på møderne, hvilket kan være en af grundene til, at det ikke er attraktivt at stille op til afdelingsbestyrelsen.

### 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

#### *Anvisningsret*

Kommunen har kun fået 2 boliger til anvisning der seneste år på grund af få fraflytninger i afdelingen, Der er et godt samarbejde mellem Almenbo og kommunen omkring anvisningen.

#### *Udlejningsaftaler*

Den fleksible udlejning fungerer godt og medvirker til en god beboersammensætning i afdelingen. Aftalen udløber den 31. december 2026.

### 5. Økonomi og administration

#### *Økonomi*

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen. Afdelingen har en god økonomi. De seneste 25 års økonomistyring betyder bl.a., at afdelingen har store henlæggelser samt god egenkapital og arbejdskapital.

Der er henlagt 353 kr. pr. m<sup>2</sup> det seneste år, og de opsparede henlæggelser udgør 1.526 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er højere end i sammenlignelige afdelinger i regionen.

Almenbo får indført huslejeniveauet i Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

#### *Effektivitet*

Effektiviteten på driften er på 89 %, hvilket er højt sammenlignet med lignende afdelinger i regionen.

#### 6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2025 bliver der fulgt på:

- Den matrikulære udskillelse af vejene
- Renoveringer
- Håndtering af storskrald
- Varmecentralen

#### 7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

#### 8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2025.